



## Dégât des eaux et acte authentique

-----  
Par Champ29

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente pour l'acquisition de notre RP.

Durant la visite initiale du logement, des traces sur le plafond de la salle de bain étaient apparents et ceux-ci nous ont été présentés par le locataire présent auparavant.

Le propriétaire a notifié ces dégâts au syndic de la copropriété qui a fait intervenir la garantie dommage ouvrage qui a conclu que la fuite venait d'un défaut de maintenance d'un robinet situé sur le balcon au dessus (partie commune à jouissance privative) attache à l'appartement en question.

Ce dégât a empiré depuis notre visite, et je soupçonne plutôt une problématique d'étanchéité entre le balcon et la SDB.

L'agence immobilière nous explique que pour la subrogation d'assurance, le sinistre aurait du être déclaré par le locataire pendant la période de location. Ce dernier a depuis quitté les lieux.

Il est question que l'agence prenne contact avec les anciens locataires pour effectuer la déclaration (pas sûr que celui-ci donne suite)

La signature de l'acte authentique est prévue semaine prochaine, pensez-vous que le propriétaire puisse quand même effectuer la déclaration auprès de sa PNO ?

A noter que les assurances requièrent une déclaration de sinistre au maximum 5 jours après l'apparition des dégâts, nous sommes à plus de 3 mois de la première visite.

Merci d'avance pour votre aide ,

Bien cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Le dégât doit être déclaré à la PNO pour que vous puissiez bénéficier par subrogation des garanties après la vente.

Le bailleur/vendeur a peut être déjà récupéré sur le locataire les frais de remise en état...

L'agence immobilière n'est pas spécialiste en assurances...

Est-ce que la fuite est réparée ?

-----  
Par chaber

bonjour

Il est question que l'agence prenne contact avec les anciens locataires pour effectuer la déclaration (pas sûr que celui-ci donne suite)

l'assurance des locataires n'est plus concernée, ceux-ci ayant quitté le logement. Donc assurance du propriétaire

A noter que les assurances requièrent une déclaration de sinistre au maximum 5 jours après l'apparition des dégâts, nous sommes à plus de 3 mois de la première visite.

Exact pour éviter les déclarations tardives; Mais l'assureur ne peut invoquer le retard sauf s'il prouve que cela lui cause préjudice; ce qui n'arrive jamais. Le délai biennal n'étant pas dépassé l'assureur PNO doit intervenir

La signature de l'acte authentique est prévue semaine prochaine, pensez-vous que le propriétaire puisse quand même effectuer la déclaration auprès de sa PNO

Faites prévoir une clause subrogatoire pour l'indemnisation éventuelle de l'assureur PNO (avec les références du contrat et de la compagnie d'assurances)

-----  
Par Champ29

Bonjour,

Merci pour vos retours dont je prends bien note.

Pour répondre à votre interrogations:

@yapasdequoi

Le dégât doit être déclaré à la PNO pour que vous puissiez bénéficier par subrogation des garanties après la vente.

-> Notre notaire peine à obtenir une copie de la déclaration ou un numéro de dossier. Le propriétaire semble estimer que c'est à au syndic de prendre en charge les réparations.

Le bailleur/vendeur a peut être déjà récupéré sur le locataire les frais de remise en état....

-> En effet, l'état des lieux de sortie a été réalisé, le propriétaire (ex-bailleur) possède une caution.

L'agence immobilière n'est pas spécialiste en assurances...

Est-ce que la fuite est réparée ?

-> La fuite n'est pas réparée à ce jour. L'agent immobilier n'a pas été en mesure de nous transmettre une déclaration auprès de l'assurance. Seul un rapport de l'expert de la copropriété nous a été transmis.

@chaber

Faites prévoir une clause subrogatoire pour l'indemnisation éventuelle de l'assureur PNO (avec les références du contrat et de la compagnie d'assurances)

-> Le propriétaire semble récalcitrant à l'idée de déclarer cela à son assurance sous prétexte qu'il a effectué le nécessaire auprès du syndic qui a fait intervenir la dommage ouvrage.

Est-il possible d'exiger une déclaration en amont de la signature de l'acte authentique ?

La solution sera-t-elle de faire intervenir un plombier professionnel pour constater la fuite avant la signature ? Sans que cela soit un gage de prise en charge par nous mêmes.

Merci encore,

Bien cordialement,

-----  
Par yapasdequoi

Il faut distinguer :

- la réparation de la fuite (à prendre en charge par le syndic si parties communes ou par le propriétaire du robinet qui fuit)

- la remise en état du bien endommagé (à prendre en charge par la PNO ou finalement par vous directement si absence de déclaration)

La PNO ne réparera pas la fuite !

Le vendeur doit vous donner les coordonnées de son assurance et son numéro de client : ça doit être suffisant.

Et s'il n'est pas assuré (ce qu'on peut soupçonner), il faudra vous défendre tout seul face à la dommage ouvrage... qui devra indemniser les dommages au bien mais ce sera sans doute long et compliqué.

-----  
Par Champ29

Il faut distinguer :

- la réparation de la fuite (à prendre en charge par le syndic si parties communes ou par le propriétaire du robinet qui fuit)

-> La position du syndic est la suivante "La fuite provient du robinet de puisage du balcon du dessus, cela est donc privatif."

De ce fait, le propriétaire serait responsable de la réparation. Néanmoins, quelle sécurité allons-nous avoir en tant qu'acquéreurs s'il s'avère postérieurement à la vente que cela relève d'un problème d'étanchéité ?

- la remise en état du bien endommagé (à prendre en charge par la PNO ou finalement par vous directement si absence de déclaration)

-> Dans le compromis de vente, le propriétaire s'engage à ce que les lieux soient maintenus au même état que lors de la visite. Est-ce un manquement envers ces obligations s'il refuse de prendre en charge les réparations ?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Si la fuite a une origine privative, c'est bien ce copropriétaire voisin qui doit réparer et indemniser (via son assurance) les dégâts aux tiers.

Un problème d'étanchéité est possible, mais si la DO dit le contraire, il faudrait une contre expertise.... ce qui n'est pas à votre portée actuellement.

Vous pouvez faire valoir un défaut de délivrance de la part du vendeur.

En pratique ... et si vous tenez toujours à acheter... il faudrait avoir des devis pour la remise en état du bien et séquestrer la somme correspondante chez le notaire. Ensuite à vous de reprendre la main pour obliger le voisin à réparer sa fuite, expertiser l'étanchéité avec le syndic pour pouvoir relancer la DO et faire les travaux privatifs de remise en état de votre bien.

-----  
Par Champ29

Merci pour votre retour.

J'ai omis de préciser que le robinet en question est lié à l'appartement dont nous faisons l'acquisition (le bien est sur deux étages).

Etage 1: SDB avec le sinistre

Etage 2: Balcon avec le robinet et/ou problème d'étanchéité

Les deux endroits sont superposés.

De ce fait, deux protagonistes sont impliqués:

- le syndic qui se décharge de la responsabilité (robinet de puisage privatif)
- le propriétaire qui pour l'instant n'a pas effectué les démarches nécessaires (ni devis, ni déclaration)

En effet, à l'instant T une contre expertise d'étanchéité n'est pas possible. Seul le déplacement d'un plombier est possible.

-----  
Par yapasdequoi

Ah oui ! Là c'est bien différent !

Le robinet doit être réparé par votre vendeur et à ses frais.

Aucune assurance ne prendra rien en charge pour les dommages qu'il se fait à lui même ... Donc oubliez les assurances PNO, etc.

Le syndic n'a pas à intervenir. Il est déjà sympa d'avoir missionné une recherche de fuite. Attention que cette facture ne vous revienne pas plus tard dans vos charges après la vente.

Le notaire aurait pu vous aider ... Ou alors c'est le même que celui du vendeur ? Erreur ...